



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 491/15

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:
Schröder, Sabine
Moll, Janina

Datum:
20.11.2015

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Sitzungsart |
|---|---------------|-------------|
| Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt | 10.12.2015 | ÖFFENTLICH |

Betreff: Wohnbaulandentwicklung 2020 - Baufläche Ingersheimer Straße
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: VORL. NR. 555/13 – Wohnbaulandentwicklung 2020
VORL. NR. 073/15 – Wohnen in Ludwigsburg

Anlagen: Anlage 1 Bebauungsvorschlag Variante 1 (Geschosswohnungsbau)
Anlage 2 Modell zur Variante 1 (Geschosswohnungsbau)
Anlage 3 Bebauungsvorschlag Variante 2 (Reihenhausquartier)
Anlage 4 Modell zur Variante 2 (Reihenhausquartier)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Entwicklung des Gebietes „Ingersheimer Straße“ auf der Grundlage des Bebauungsvorschlags Variante 1 „Geschosswohnungsbau“ fortzuführen und die Vorbereitungen für die Einleitung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens zu treffen.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Entwicklung der Wohnbaufläche 3A - Ingersheimer Straße ist im Themenfeld „Vitale Stadtteile“ verankert. Gleichzeitig stellt sie eine Maßnahme des Masterplans „Attraktives Wohnen“ dar. In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnformen.

Mit den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsansätzen wird dieser erhöhten Nachfrage Rechnung getragen.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Im Zuge der Untersuchungen zu den Wohnraumpotenzialflächen zur Aktivierung von Wohnbauland beschloss der Gemeinderat zunächst (siehe VORL.NR. 439/13 und 555/13), die Entwicklung dieser Potenzialfläche vertieft zu untersuchen und ggf. planungsrechtlich und im Grunderwerb vorzubereiten. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.03.2015 zum Wohnen in Ludwigsburg (VORL.NR. 073/15) erhielt die Verwaltung den **konkreten Auftrag, diese Fläche zu entwickeln**.

Aktuell ist die 1839 m² große Baufläche im Osten Eglosheims planungsrechtlich als **Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten** festgesetzt. Nach einer Einschätzung des FB 48-1/PHK liegt die Versorgungsquote (Ü3 und U3) im Stadtteil Eglosheim leicht über dem Soll und dem Schnitt der Gesamtstadt. Ein **weiterer Ausbau von Betreuungsplätzen** ist in Eglosheim aus heutiger Sicht **nicht erforderlich**.

Darüber hinaus wäre das Grundstück für eine neu zu gründende Einrichtung aus wirtschaftlichen Gründen und Gründen der Durchlässigkeit für eine vier-gruppige Einrichtung nicht ausreichend. Demnach kann das Grundstück für eine **Wohnbaulandentwicklung** und die dafür erforderliche Bebauungsplanänderung **freigegeben werden**.

Im Vorfeld weitergehender städtebaulichen Entwicklungsüberlegungen hat das Büro Detzel & Matthäus eine **ökologische Konflikteinschätzung** für das Grundstück erarbeitet und festgestellt, dass das Grundstück **ohne artenschutzrechtliche Relevanz** ist.

Darauf hin hat das Büro mb-frank-architektur zur Vorbereitung des anstehenden Bebauungsplanverfahrens eine **Entwicklungsstudie mit zwei Bebauungsvarianten** entwickelt, um exemplarisch **zwei grundsätzlich mögliche städtebauliche Ansätze** herauszuarbeiten (s. Anlagen 1-4).

Bewertung Variante 1 – „Geschosswohnungsbau“ (s. Anlagen 1 und 2)

- Die städtebauliche Figur eines abgeknickten U-förmigen Hofes **vermittelt zwischen den umliegenden Bebauungsstrukturen**. Dadurch nimmt diese Variante eine klare städtebauliche Haltung zur Raumbildung ein und bildet einen **markanten räumlichen Abschluss**.
- Die **drei bis viergeschossigen Gebäude** vermitteln zwischen den vier bis fünfgeschossigen Gebäuden im Norden und den 2 bis drei-geschossigen Häusern im Süden.
- Die Orientierung des Hofes nach Süden und die Abkehr von der Erschließungsstraße tragen zur Erzeugung einer **hohen Wohnqualität** bei.
- Drei unterschiedliche EFH's der Gebäudekörper ermöglichen zusammen mit einer attraktiven, terrassenartigen Gartengestaltung eine **sensible Einbindung in die bestehende Topografie**.
- Aufgrund der Westhanglage ist die **Erschließung einer Tiefgarage** von Osten her problematisch. Eine das Gefälle gut ausnutzende Erschließung von Westen erfordert größere Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum des Einmündungsbereiches Ingersheimer Straße und Bönningheimer Straße. Eine **Erschließung von Nordwesten ist zu prüfen**.

Auf einer Hausgrundfläche von 767 m² (GRZ 0,4) kann mit dem städtebaulichen Ansatz „Geschosswohnungsbau“ eine Bruttogeschossfläche von 3064 m² (GFZ 1,6) erzeugt werden. Dies entspricht ca. 21 Wohneinheiten für etwa 48 Einwohner.

Bewertung Variante 2 – „Reihenhausquartier“ (s. Anlagen 3 und 4)

Wohnbaulandentwicklung 2020 - Baufläche Ingersheimer Straße

- Die **verdichtete Reihenhausbauung** erzeugt ein **kleines, sehr eigenständiges Quartier**.
- Durch eine **terrassenförmige Anordnung der Häuser** und Freiflächen kann die vorhandene Topografie intelligent ausgenutzt werden.
- Durch ein Achsmaß von 6,00 m, eine Haustiefe von 11,00-12,00 m und Staffelgeschosse entstehen **räumlich großzügige Reihenhäuser** mit einer **optimalen Orientierung** der Dachterrassen nach Südwesten.
- Die **Parkierung erfolgt im Haus**; Fahrräder und Müll stehen in einem zentralen, baulich gefassten Abstellbereich.
- Die **Erschließung** erfolgt mittels einer **privaten Stichstraße von Norden**. Darüber entsteht ein imagebildendes Kleinquartier von hoher Wohnqualität.

Auf einer Hausgrundfläche von 685 m² (GRZ 0,4) kann mit dem städtebaulichen Ansatz „Reihenhausquartier“ eine Bruttogeschossfläche von 1550 m² (GFZ 0,8) erzeugt werden. Dies entspricht ca. 8 Wohneinheiten für etwa 18 Einwohner.

Planungsrechtliches Verfahren

Die planungsrechtliche Umsetzung beider städtebaulicher Ansätze ist sowohl über einen klassischen Angebotsbebauungsplan als auch, bei Vorhandensein eines geeigneten Vorhabenträgers, als Vorhabenbezogener Bebauungsplan möglich.

Empfehlung der Verwaltung

Städtebaulich fügt sich der **höhengestaffelte Geschosswohnungsbau sehr gut in das bebaute Umfeld ein**. Mit seinen drei- bis viergeschossigen Baukörpern vermittelt er zwischen der fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung im Norden und den zweieinhalbgeschossigen Reihenhäusern im Süden. Die konsequente U-förmige Bebauung entlang der Erschließungsstraße bringt für die nach Süden orientierten Wohnräume mit Balkonen und Freiflächen **eine hohe Wohnqualität**. Mit Blick auf die **Sozialstruktur** kann hier ein **Geschosswohnungsbau mit hochwertigen und attraktiven Eigentumswohnungen** entstehen, welcher aufgrund des vorhandenen Wohnumfeldes mit hohem Freizeitwert und den erforderlichen Schul- und Betreuungseinrichtungen für junge Familien sehr interessant sein kann. Letztlich ist auch die Anzahl der darstellbaren Wohneinheiten ein wichtiges Kriterium, um der **Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum** im Ludwigsburger Stadtteil Eglosheim nachzukommen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, die Entwicklung des Gebietes „Ingersheimer Straße“ gemäß der Variante 1 „Geschosswohnungsbau“ fortzuführen.

Unterschrift:

Martin Kurt

| |
|----------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen? |
|----------------------------------|

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|--|-----------|---------|-----|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein | Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: | | | EUR |
| Ebene: Haushaltsplan | | | | | |
| Teilhaushalt | | Produktgruppe | | | |
| ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart | | | | | |
| FinHH: Ein-/Auszahlungsart | | | | | |
| Investitionsmaßnahmen | | | | | |
| Deckung | | <input type="checkbox"/> Ja | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch | | | |
| Ebene: Kontierung (intern) | | | | | |
| Konsumtiv | | | Investiv | | |
| Kostenstelle | Kostenart | Auftrag | Sachkonto | Auftrag | |
| | | | | | |

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 32, 48, 65, 67, SEL